

Số: 123/QĐ-ĐGTS

Thái Nguyên, ngày 25 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế cuộc đấu giá

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên

GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24 /11/2015;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đấu thầu năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản năm 2024 các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 33/2025/HDDVDG ngày 25/3/2025 giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên và Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố Thái Nguyên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành quy chế cuộc đấu giá Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên.

Điều 2. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Đấu giá viên, chuyên viên phụ trách hồ sơ và khách hàng tham gia đấu giá chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, HS.



Nguyễn Thị Thu Trà

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 123 /QĐ-ĐGTS ngày 25/3/2025)
của Giám đốc Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên)

I. Tên, địa chỉ người có tài sản: Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố Thái Nguyên. Địa chỉ: Ngõ 277, đường CMT8, tổ 11, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

II. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên. Cụ thể:

1. Thông tin chung về dự án:

1.1. Tên dự án: Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên

1.2. Loại dự án: Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở (theo Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng).

1.3. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

1.4. Mục tiêu dự án:

Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các công trình kiến trúc theo quy hoạch và kết quả đánh giá, xếp hạng dự thi ý tưởng quy hoạch và phương án kiến trúc Trụ sở làm việc Khối các cơ quan tỉnh Thái Nguyên đã được phê duyệt; nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, góp phần phát triển đô thị, không gian cảnh quan, văn hoá, tổ chức các sự kiện lớn của tỉnh và thành phố Thái Nguyên; đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân; thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

1.5. Quy mô dự án:

1.5.1. Quy mô dân số: khoảng 700 người.

1.5.2. Quy mô sử dụng đất: Khoảng 66.443,8 m².

1.5.3. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

- Sản phẩm nhà ở thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, bao gồm: Nhà ở liền kề (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài).

- Về nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã được đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (tương đương 20% trên tổng diện tích đất ở của dự án) theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Tại thời điểm đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư phải đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội. Số tiền nhà đầu tư phải nộp để hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

1.5.4. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

- Phương án đầu tư xây dựng.

+ Nhà đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới của dự án, đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch được phê duyệt.

+ Xây dựng nhà ở liền kề (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài).

+ Xây dựng hoàn thiện: Tuyến phố đi bộ; công trình 01 tầng hầm gồm bãi để xe kết hợp khu thương mại dịch vụ (bao gồm cả phần diện tích đường lên xuống hầm) và công trình phát huy giá trị di tích lịch sử cấp tỉnh (Địa điểm công bố ngày thành lập chính quyền cách mạng tỉnh Thái Nguyên).

- Phương án quản lý hạ tầng trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư thực hiện quản lý, vận hành toàn bộ phần hạ tầng trong phạm vi dự án cho đến khi hoàn thành bàn giao cho cơ quan, tổ chức quản lý, sử dụng theo quy định.

1.5.5. Sơ bộ phần hạ tầng đô thị nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư, kinh doanh và phần hạ tầng đô thị bàn giao lại cho địa phương.

- Phần đất nhà đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh: Nhà ở gắn liền với đất ở.

Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các hạng mục công trình trên theo quy định.

- Các hạng mục công trình bàn giao lại cho địa phương: Toàn bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; công trình phát huy giá trị di tích lịch sử cấp tỉnh; phố đi bộ và tầng hầm bao gồm cả các công trình đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án theo quy hoạch được duyệt.

Sau khi đầu tư xong các hạng mục trên theo đúng quy hoạch chi tiết, hồ sơ đề xuất và chủ trương đầu tư được UBND tỉnh chấp thuận, Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho cơ quan, tổ chức để quản lý, sử dụng theo quy định.

1.6. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: 894.582 triệu đồng.

1.7. Thời hạn hoạt động của dự án: Không quá 50 năm kể từ nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.

1.8. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên.

1.9. Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2025 đến năm 2027.

2. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với đất:

2.1. Vị trí: phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên.

2.2. Tổng diện tích đất: 66.443,8 m²; trong đó:

- Theo hiện trạng khu đất và tài sản gắn liền với đất: Đã hoàn thành việc thu hồi đất trong phạm vi thực hiện dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên. Cụ thể như sau:

+ Trụ sở làm việc (cũ) của 13 cơ quan, đơn vị và tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường Quyết Tiến đã được UBND tỉnh chuyển giao theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Trụ sở làm việc (cũ) của Cơ quan thường trú Thông Tấn Xã Việt Nam, Báo Nhân dân, Chi nhánh Ngân hàng Phát triển khu vực Bắc Kạn - Thái Nguyên đã được UBND thành phố thu hồi theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, với diện tích 51.567,5 m².

+ Quỹ đất của các hộ dân, doanh nghiệp, đất đường giao thông đã được UBND thành phố thu hồi theo quy định của Luật Đất đai với diện tích 14.876,3 m².

- Theo quy hoạch chi tiết xây dựng: Khu đất thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thương mại thành phố Thái Nguyên, đã được UBND thành phố Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 11455/QĐ-UBND ngày 28/10/2024.

+ Xây dựng 174 căn nhà ở thương mại phân khúc trung và cao cấp tại các lô đất ký hiệu LK01 đến LK12, tổng diện tích đất là 22.298,5m², diện tích sàn xây dựng 111.168,9m².

+ Xây dựng phố đi bộ, tầng hầm (gồm khu thương mại dịch vụ + khu vực để xe): tổng diện tích đất là 16.096,3m², diện tích sàn xây dựng 19.164,4 m².

+ Đất công trình di tích lịch sử cấp tỉnh tại ô đất ký hiệu DT2 với diện tích đất: 100m².

+ Đất giao thông diện tích: 27.949m².

- Theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Dự án nằm trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 3424/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND.

2.3. Tài sản gắn liền với đất thực hiện đấu giá: Tài sản gắn liền với đất là trụ sở làm việc (cũ) của 13 cơ quan, đơn vị, tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường Quyết Tiến đã được UBND tỉnh thực hiện chuyển giao theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; trụ sở làm việc (cũ) của Cơ quan thường trú Thông Tấn Xã Việt Nam, Báo Nhân dân, Chi nhánh Ngân hàng Phát triển khu vực Bắc Kạn - Thái Nguyên đã được thu hồi và bàn giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Thái Nguyên quản lý theo quy định.

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m ²)		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	Tổng cộng	34.134,44	38.214,26	227.789.090.508	122.998.687.954
A	TRỤ SỞ LÀM VIỆC (CŨ) CHUYỂN GIAO THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 03/2025/NĐ-CP NGÀY 01/01/2025 (Diện tích đất 46.836,1 m²)	33.461,50	36.024,26	199.714.227.141	100.343.535.082
I	Cơ quan địa phương (Diện tích đất 40.539,90 m²)	31.437,50	24.897,66	130.353.011.264	54.344.687.534
1	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Sở Tài chính, số 5 đường Đội Cấn, phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 1.557,2 m ²)	684,25	2.737,00	10.331.614.183	4.191.354.593
a	Tài sản: Nhà	684,25	2.737,00	10.037.865.183	4.175.271.181
-	Nhà làm việc 3 tầng (Đã nâng cấp, cải tạo thành nhà 4 tầng năm 2016)	187,00	748,00	3.578.754.656	1.848.997.873
-	Nhà làm việc 4 tầng	497,25	1.989,00	6.459.110.527	2.326.273.308
b	Tài sản: Vật kiến trúc			293.749.000	16.083.412
-	Hàng rào xây gạch			137.699.000	0
-	Nhà khung thép mái tôn để máy phát điện			14.410.000	1.919.412
-	Thiếp bị chống sét trọn bộ			86.475.000	8.647.500
-	Cổng xếp Inox 201			55.165.000	5.516.500
2	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Thái Nguyên. Số 14, đường Nha Trang, phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 1.532,60 m ²)	905,49	2.257,49	10.182.224.720	6.108.347.712
a	Tài sản: Nhà	905,49	2.257,49	9.811.961.720	6.108.347.712
-	Nhà làm việc 4 tầng (đã thực hiện cải tạo sửa chữa năm 2005 và năm 2020)	485,99	1.485,89	5.483.445.175	2.876.677.260

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m ²)		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
-	Nhà hội trường làm việc	419,50	771,60	4.328.516.545	3.231.670.452
b	Tài sản: Vật kiến trúc			370.263.000	0
-	Hàng rào, công, sân bê tông, bể ngầm			370.263.000	0
3	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Hội Nông dân tỉnh Thái Nguyên, phố Quyết Tiến, phường Trưng Vương, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 1.107 m²)	702,00	1.450,00	9.824.260.695	1.100.822.773
a	Tài sản: Nhà	702,00	1.450,00	9.824.260.695	1.100.822.773
-	Nhà làm việc 02 tầng, hội trường (được cải tạo sửa chữa năm 2010 và năm 2017)	702,00	1.450,00	9.824.260.695	1.100.822.773
4	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Chi cục Dân số - Kế hoạch hóa gia đình, Số 9 đường Đội Cấn phường Trưng Vương, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 781,10 m²)	456,20	1.591,10	5.902.842.720	3.112.847.018
a	Tài sản: Nhà	456,20	1.591,10	5.792.578.220	3.109.466.962
-	Nhà làm việc 4 tầng	234,90	939,60	3.378.861.020	2.210.183.293
-	Nhà làm việc 2 tầng	116,30	232,50	501.981.200	195.867.112
-	Nhà làm việc 4 tầng (Nhận bàn giao từ Chi cục Vệ sinh An toàn thực phẩm năm 2021)	105,00	419,00	1.911.736.000	703.416.557
b	Tài sản: Vật kiến trúc			110.264.500	3.380.056
-	Hàng rào sắt			49.153.000	2.667.006
-	Sân trụ sở			14.261.000	713.050
-	Cổng hàng rào			35.013.500	0
-	Sân đường nội bộ			11.837.000	0

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m ²)		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
5	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Trung tâm Văn hóa và Truyền thông, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 615,10 m ²)	233,55	700,65	2.833.902.000	2.266.894.209
a	Tài sản: Nhà làm việc	233,55	700,65	2.833.902.000	2.266.894.209
b	Tài sản: Vật kiến trúc: Cổng, hàng rào, sân bê tông				
6	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Tỉnh Đoàn Thái Nguyên. Số 7, đường Nguyễn Du, phường Trưng Vương, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (Diện tích đất 2.815,40 m ²)	732,00	2.912,00	24.215.131.610	13.412.194.365
a	Tài sản: Nhà Tỉnh đoàn Thái Nguyên	732,00	2.912,00	24.215.131.610	13.412.194.365
-	Nhà làm việc	422,00	2.565,00		
-	Giảng đường đa năng	274,00	311,00		
-	Nhà thương trực và phòng khách chờ	36,00	36,00		
b	Tài sản: Vật kiến trúc: Cổng, hàng rào, sân				
7	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch	25.761,91	6.069,82	32.210.457.936	6.652.126.775
7.1	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Văn phòng Sở: Số 19, đường Nha Trang, phường Trưng Vương, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 28.641,20 m ²)	2.088,43	2.171,99	7.566.813.814	2.284.366.447
a	Tài sản: Nhà	753,51	2.171,99	7.507.063.814	2.284.366.447
-	Khu nhà làm việc (4 tầng làm việc, 02 gian truyền thống tầng 5, bao gồm cả bục lục giác, hàng rào sắt, cổng)	509,28	1.927,76	6.780.415.314	1.942.257.958

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m ²)		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
-	Cải tạo sửa chữa năm 2011 (Quyết toán và trích khấu hao năm 2015)			6.103.699.314	1.942.257.958
-	Nhà làm việc của đội xe	79,75	79,75	19.200.000	0
-	Nhà làm việc	95,98	95,98	190.487.000	53.647.151
-	Nhà kho	68,50	68,50	516.961.500	288.461.338
b	Tài sản: Vật kiến trúc	1.334,92		59.750.000	0
-	Sân thể thao (bao gồm nhà vệ sinh 11,61 m ² xây dựng năm 1994)	910,66		41.500.000	0
-	Sân gạch, sân bê tông (xây dựng năm 1985)	424,26		18.250.000	0
7.2	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Trung tâm Thông tin xúc tiến du lịch Thái Nguyên: Số 19, đường Nha Trang, phường Trưng Vương, thành phố Thái Nguyên	187,90	187,90	1.156.469.000	
-	Tài sản: Nhà làm việc (Xây dựng năm 2010)	187,90	187,90	1.156.469.000	0
7.3	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Trường Phổ thông Năng khiếu Thể dục thể thao Thái Nguyên: Số 7, đường Nguyễn Du, phường Trưng Vương, thành phố Thái Nguyên	1.561,80	1.311,55	4.750.762.995	1.349.460.632
a	Tài sản: Nhà	1.311,55	1.311,55	3.589.910.200	887.021.192
-	Nhà làm việc và tập luyện	786,16	786,16	2.644.462.476	519.796.056
-	Nhà để xe cán bộ	123,87	123,87	350.000.000	138.680.000
-	Nhà làm việc	99,67	99,67	427.800.000	173.173.440
-	Nhà tập luyện cầu lông	273,95	273,95	76.736.000	0

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m ²)		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
-	Bếp ăn cho học sinh (bao gồm cả sân bê tông, sân gạch, nhà để xe vận động viên (nhà bếp cũ))	27,90	27,90	90.911.724	55.371.696
b	Tài sản: Vật kiến trúc	250,25		1.160.852.795	462.439.440
-	Biển tên trường	6,00		13.819.000	0
-	Hàng rào sắt bao quanh cơ quan	82,00		23.747.000	0
-	Hàng rào sắt quanh sân vận động khu vực sân tennis	69,35		130.986.795	0
-	Nhà kho, nhà vệ sinh	92,90		992.300.000	462.439.440
7.4	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Trung tâm Huấn luyện và Thi đấu Thể dục thể thao (trước là Trung tâm Thể dục thể thao): Đường Hùng Vương, phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên	21.923,78	2.398,38	18.736.412.127,00	3.018.299.696
a	Tài sản: Nhà	1.284,82	2.398,38	10.951.882.321,00	3.018.299.696
-	Khu nhà ở vận động viên (bao gồm vật kiến trúc gắn liền với đất)	674,64	1.788,20	9.450.591.983	2.929.599.882
-	Nhà ăn vận động viên	231,11	231,11	752.562.000	0
-	Nhà để xe	50,92	50,92	27.140.400	21.709.605
-	Nhà để xe đạp, xe máy	75,94	75,94	4.992.600	0
-	Nhà bếp và hàng rào	53,59	53,59	490.450.527	0
-	Nhà bếp	20,00	20,00	104.417.681	0
-	Nhà tạm (nhà covid)	80,62	80,62	78.986.000	63.180.902
-	Nhà nhà việc	14,00	14,00	37.978.900	0

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m ²)		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
-	Nhà xe mái tôn	84,00	84,00	4.762.230	3.809.307
b	Tài sản: Vật kiến trúc	20.638,96		7.784.529.806	0
-	Sân vận động	20.593,00		7.760.177.346	0
-	Hàng rào (Khu nhà ở vận động viên)	45,96		24.352.460	0
8	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Hội Liên hiệp phụ nữ tỉnh Thái Nguyên. Số 03, đường Đội Cấn, phường Trưng Vương, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 1.463,70 m²)	343,20	1.372,70	6.359.172.100	3.205.432.638
a	Tài sản: Nhà làm việc 4 tầng (được cải tạo, sửa chữa năm 2017)	343,20	1.372,70	6.359.172.100	3.205.432.638
b	Tài sản: Vật kiến trúc: Cổng, hàng rào, sân				0
9	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Trung tâm Dạy nghề 20-10 phụ nữ tỉnh Thái Nguyên (Diện tích đất 430,60 m²)	699,70	2.843,70	20.347.411.300	9.721.829.760
a	Tài sản: Nhà	699,70	2.843,70	20.347.411.300	9.721.829.760
-	Nhà làm việc 5 tầng	536,00	2.680,00	20.253.812.000	9.721.829.760
-	Nhà xưởng cấp 4, nhà vệ sinh	163,70	163,70	93.599.300	0
b	Tài sản: Vật kiến trúc: Cổng, hàng rào				0
10	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Báo Thái Nguyên, số 10 đường Nha Trang, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 1.596 m²)	919,20	2.963,20	8.145.994.000	4.572.837.691
a	Tài sản: Nhà	919,20	2.963,20	7.911.261.000	4.572.837.691
-	Nhà làm việc số 1	365,50	1.057,20	500.000.000	0
-	Nhà làm việc số 2	251,80	732,90	1.197.000.000	15.920.100

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m ²)		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
-	Nhà làm việc báo điện tử chế bản và in ấn (nhà làm việc số 3)	301,90	1.173,10	6.214.261.000	4.556.917.591
b	Tài sản: Vật kiến trúc			234.733.000	0
-	Nhà để xe, sân, bãi, vật kiến trúc (công, hàng rào)			93.097.000	0
-	Bộ nhôm kính tầng 2			58.770.800	0
-	Bộ nhôm kính tầng 3			82.865.200	0
II	Cơ quan Trung ương (Diện tích đất 6.296,20 m²)	2.024,00	11.126,60	69.361.215.877	45.998.847.548
1	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Chi cục Thuế thành phố (Diện tích đất 1.482,50 m²)	811,00	3.700,00	46.508.266.000	33.900.262.036
a	Tài sản: Nhà	811,00	3.700,00	46.508.266.000	33.900.262.036
2	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Liên đoàn lao động tỉnh (Diện tích đất 2.948 m²)	1.213,00	3.335,00	10.722.676.698,0	3.531.869.436,0
a	Tài sản: Nhà (Cụ thể theo từng ngôi)	1.213,00	3.335,00	10.127.342.624	3.340.414.913
-	Trụ sở Liên đoàn lao động tỉnh Thái Nguyên	406,00	1.624,00	6.250.732.102	3.072.626.945
-	Trung tâm trợ giúp Người lao động	278,00	556,00	1.707.956.444	267.787.968
-	Nhà khách Công đoàn	209,00	835,00	2.007.502.578	0
-	Nhà Văn hóa thể thao	320,00	320,00	161.151.500	0
b	Tài sản: Vật kiến trúc			595.334.074	191.454.523
-	Mái che để xe ô tô			72.224.075	8.284.100
-	Mái che để xe ô tô, xe máy			68.210.000	0

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m ²)		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
-	Sửa chữa nhà khách + nhà ăn + nhà bếp			94.237.000	0
-	Mái che nhà để xe nhà khách			18.164.000	0
-	Sân cơ quan, nhà trực			300.827.751	183.170.423
-	Cổng cơ quan			28.809.000	0
-	Hệ thống đường cơ quan			12.862.248	0
3	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Trường Trung cấp nghề Thái Nguyên Cơ sở 2: Số 12, đường Nha Trang, P. Trung Vương, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 1.865,70 m²)	-	4.091,60	12.130.273.179	8.566.716.076
a	Tài sản: Nhà (cụ thể theo từng ngôi)		4.091,60	12.130.273.179	8.566.716.076
-	Nhà làm việc cấp II + công trình phụ trợ gồm: Xưởng TH nghề, phòng bảo vệ, phòng dịch vụ bán hàng, sân công chính, tường rào		3.029,60	9.746.533.025	7203610229
-	Nhà lưu trú học viên cấp III (bao gồm cả chi phí cải tạo sửa chữa)		1.062,00	2.383.740.154	1363105847
B	TỔ CHỨC, CÁ NHÂN ĐÃ THU HỒI THEO LUẬT ĐẤT ĐAI (Diện tích đất 5.190 m²)	672,94	2.190,00	16.059.863.367,0	14.124.502.872,0
I	Cơ quan địa phương (Diện tích đất 259 m ²)				
1	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Báo Sài Gòn Giải phóng (Diện tích đất là 259 m ²)				
II	Cơ quan Trung ương (Diện tích đất 1.699,80 m ²)	672,94	2.190,00	16.059.863.367,0	14.124.502.872,0

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m ²)		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Thông tấn xã (Diện tích đất 434 m²)	61,00	198,00	1.830.093.745	1.359.689.202
a	Tài sản: Nhà làm việc 3 tầng, nhà cấp III	61,00	198,00	1.556.844.811	1.352.036.202
b	Tài sản: Sân bê tông, cổng, hàng rào			265.595.934	0
c	Tài sản: Công trình khác			7.653.000	7.653.000
2	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Văn phòng Thường trú Báo Nhân dân (Diện tích đất 275,80 m²)	110,00	330,00	2.190.873.038	2.000.729.650
a	Tài sản: Nhà làm việc 3 tầng, nhà cấp III	110,00	330,00	1.996.472.092	1.998.679.650
b	Tài sản: Sân cổng hàng rào			192.350.946	0
c	Tài sản: Công trình khác			2.050.000	2.050.000
3	Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Ngân hàng Phát triển (Diện tích đất 990 m²)	501,94	1.662,00	12.038.896.584	10.764.084.020
a	Tài sản: Nhà làm việc 5 tầng, cấp II	386,92	1.662,00	11.228.877.559	10.191.661.549
b	Tài sản: Nhà xe (số 1) Nhà cấp IV, mái bê tông	59,57		131.844.238	28.156.643
c	Tài sản: Nhà xe (số 2), Nhà cấp IV, mái tôn	23,84		30.308.697	24.272.709
d	Tài sản: Nhà xe (số 3), Nhà cấp IV, mái tôn	31,61		57.464.511	46.020.433
e	Tài sản: Sân bê tông, cổng, hàng rào			584.628.079	468.199.186
f	Tài sản: Công trình khác			5.773.500	5.773.500
II	Doanh nghiệp, cá nhân và đất công				

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m ²)		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	(Diện tích đất 3.231,20 m ²)				
1	Công ty cổ phần đầu tư thương mại thủ đô Gió Ngàn (Diện tích đất 1.412,50 m ²)			(Thực hiện theo Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng về đất đã được UBND thành phố phê duyệt quyết toán tại Quyết định số 14023/QĐ-UBND ngày 26/12/2024: 44.970.480.000 đồng)	
2	12 hộ dân (Diện tích đất 1.438,50 m ²)				
3	Đất công (Diện tích đất 380,20 m ²)				
C	TÀI SẢN KẾT CẤU HẠ TẦNG GIAO THÔNG (Diện tích đất 3.031,60 m ²)	-	-	12.015.000.000	8.530.650.000
I	Đường bộ phố Quyết Tiến (Diện tích đất 3.031,60 m ²)			12.015.000.000	8.530.650.000

2.4. Loại đất đầu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy hoạch.

- Đất ở: 22.298,5 m² nhà đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh.
- Đất hỗn hợp: 16.096,3 m²; đất di tích: 100 m²; đất giao thông: 27.949 m²: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết, chủ trương đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư kèm theo phương án yêu cầu các hạng mục kỹ thuật của dự án và bàn giao lại cho địa phương, cơ quan, tổ chức được giao quản lý, vận hành theo quy định.

III. Giá khởi điểm, bước giá, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

Giá khởi điểm, bước giá để đấu giá thực hiện theo Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 21/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt giá khởi điểm và bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên. Cụ thể như sau:

1. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên là: 1.337.746.486.850 đồng (Một nghìn ba trăm ba mươi bảy tỷ bảy trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn tám trăm năm mươi đồng).

2. Bước giá: 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng).

3. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ.

4. Tiền đặt trước: 20% tổng Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên. Số tiền là: 267.549.297.370đ (Hai

trăm sáu mươi bảy tỷ, năm trăm bốn mươi chín triệu, hai trăm chín mươi bảy nghìn, ba trăm bảy mươi đồng).

IV. Hình thức, phương thức đấu giá:

- 1. Hình thức đấu giá:** Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.
- 2. Phương thức đấu giá:** Phương thức trả giá lên.

V. Thời gian, địa điểm:

1. Thời gian, địa điểm xem tài sản: Từ 7h30' ngày 26/3/2025 đến 17h00' ngày 9/4/2025 (trong giờ hành chính) tại thực địa.

2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 7h30' ngày 26/3/2025 đến hết 11h30' ngày 10/4/2025 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên. Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên. Số tài khoản: **117626256888** tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thái Nguyên.

** Lưu ý: Khách hàng không trực tiếp đi mua, nộp hồ sơ phải có giấy ủy quyền cho người khác đi mua, nộp hồ sơ theo đúng thời hạn quy định. Khách hàng là tổ chức khi cử nhân viên đến mua hồ sơ đấu giá, nộp hồ sơ đấu giá trực tiếp tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên cần mang theo giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền của tổ chức mình (trừ trường hợp khách hàng đến mua hồ sơ đấu giá, nộp hồ sơ đấu giá là người đại diện theo pháp luật của tổ chức).*

3. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 07h30' ngày 26/3/2025 đến hết 11h30' ngày 10/4/2025 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên.

4. Thời gian, địa điểm chuyển hồ sơ của người tham gia đấu giá cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên: Ngày 11/4/2025 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên.

5. Thời gian Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá thông báo cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá: Trước 17h00' ngày 18/4/2025.

6. Thời gian Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên thông báo riêng bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá: Từ ngày nhận được danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá đến 17h00' ngày 22/4/2025.

8. Thời gian, địa điểm nộp tiền đặt trước: Từ ngày người tham gia đấu giá nhận được thông báo của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá đến 17h00' ngày 24/4/2025. Người tham gia đấu giá nộp vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên. Số tài khoản: **8501222678888** tại Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Nam Thái Nguyên.

9. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 09h30' ngày 26/4/2025 tại phòng họp 5.3, tầng 5, Khách sạn May Plaza Thái Nguyên; Địa chỉ: Số 668, đường Phan Đình Phùng, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên.

VI. Quy định về phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ, cách ghi phiếu trả giá.

1. Quy định đối với phiếu trả giá:

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên phát hành và phải đáp ứng các yêu cầu sau:

+ Phiếu trả giá theo mẫu quy định do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên phát hành (có đóng dấu treo của Trung tâm).

+ Ghi đầy đủ các thông tin trên phiếu trả giá.

+ Người trả giá phải ký, ghi đúng họ, tên đệm và tên của mình trên phiếu trả giá.

+ Số tiền bằng số và bằng chữ ghi trong phiếu trả giá phải ghi đầy đủ, chính xác và thống nhất. Trường hợp số tiền bằng số và bằng chữ không thống nhất thì giá trả bằng chữ là kết quả trả giá.

+ Phiếu trả giá không được ghi bằng bút có mực màu đỏ và bút chì, không dùng bút xóa, không được ghi thêm các nội dung khác ngoài các nội dung đã có trong phiếu trả giá; phiếu không bị rách, nát.

+ Giá trả hợp lệ bằng giá khởi điểm cộng (+) ít nhất 01 bước giá.

* Phiếu trả giá được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu trả giá. Phong bì đựng phiếu trả giá được coi là không hợp lệ nếu không có chữ ký của người trả giá tại các mép phong bì đựng phiếu, ngoài phong bì phải điền tên, địa chỉ của người tham gia đấu giá, tài sản tham gia đấu giá. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc nộp trực tiếp tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên trong thời hạn quy định và được Trung tâm bỏ vào thùng phiếu.

- Phiếu trả giá không hợp lệ: là các phiếu trả giá không đáp ứng được các yêu cầu nêu trên đối với phiếu trả giá hợp lệ.

- Mỗi người tham gia đấu giá chỉ được trả giá 01 lần (01 phiếu trả giá) cho tài sản tham gia đấu giá.

2. Cách thức ghi phiếu trả giá:

- Chỉ những người tham gia đấu giá đã có phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản mới được ghi giá vào Phiếu trả giá (Trong trường hợp nhờ người ghi giá thay thì người tham gia đấu giá đã có phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải ký xác nhận vào phiếu trả giá).

- Giá trả trong phiếu trả giá phải cao hơn giá khởi điểm tối thiểu 01 bước giá.

VII. Trình tự thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu:

- Trình tự thủ tục niêm phong thùng phiếu: Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên để bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

Việc Niêm phong thùng phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên thực hiện có sự giám sát của Đấu giá viên phụ trách hồ sơ đấu giá, đại diện bên có tài sản và được lập thành biên bản.

- Trình tự thủ tục mở niêm phong thùng phiếu: Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu.

VIII. Đối tượng, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá.

1.1. Đối tượng được tham gia đấu giá.

- Đối tượng được tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đảm bảo điều kiện tham gia đấu giá theo mục 4.2 tại Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên và không thuộc trường hợp không được tham gia đấu giá quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024);

- Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

1.2. Điều kiện người tham gia đấu giá.

a) Đối với tổ chức

- Đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, Điều 16, 35 và 36 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Người tham gia đấu giá mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, điền đầy đủ thông tin vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo mẫu và hồ sơ theo quy định (*Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền*).

- Phải có đủ điều kiện về vốn, năng lực tài chính để thực hiện đúng tiến độ đầu tư dự án; khả năng tài chính để thực hiện dự án theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023 và Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (*có tài liệu chứng minh*). Cụ thể:

+ Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án, tương ứng với số tiền là **178.916** triệu đồng (*Một trăm bảy mươi tám tỷ, chín trăm mười sáu triệu đồng*). Việc xác định vốn chủ sở hữu được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; Trường hợp không có kết

quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán. Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

+ Trường hợp nhà đầu tư đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có báo cáo phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án đang triển khai thực hiện đủ bảo đảm đủ phân bổ vốn chủ sở hữu tỷ lệ nêu trên cho từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

+ Trường hợp có hai (02) công ty trở lên sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án: Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã thực hiện 01 dự án loại 1 (hoặc số lượng dự án đảm bảo tương đương đối với loại 2, loại 3).

Cách xác định dự án như sau (Áp dụng quy định tại Thông tư 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh):

Dự án loại 1: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án khu nhà ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, dự án xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập để thực hiện dự án, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng 05 năm trở lại đây (tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá) và có tổng vốn đầu tư/tổng mức đầu tư tối thiểu là **536.749** triệu đồng (tối thiểu bằng 60% tổng vốn đầu tư của dự án)

Dự án loại 2: Dự án, gói thầu, hợp đồng thuộc ngành, lĩnh vực xây dựng khu đô thị, dự án khu nhà ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, dự án xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đã thực hiện với vai trò là nhà thầu xây lắp đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn, trong vòng 05 năm trở lại đây (tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá) và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- Có công trình, hạng mục công trình tương tự là công trình xây dựng nhà ở thương mại.

- Có giá trị tối thiểu là: **223.645** triệu đồng (bằng 25% tổng vốn đầu tư của dự án)

Dự án loại 3: Dự án, gói thầu, hợp đồng thuộc ngành, lĩnh vực xây dựng khu đô thị, dự án khu nhà ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, dự án xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ mà đối tác của nhà đầu tư tham gia với vai trò là nhà thầu xây lắp đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn, trong vòng

05 năm trở lại đây (tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá) và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- Có công trình, hạng mục công trình tương tự là công trình xây dựng nhà ở thương mại.

- Có giá trị tối thiểu là: **223.645** triệu đồng (bằng 25% tổng vốn đầu tư của dự án)

(*) Cách thức quy đổi các dự án: 01 dự án thuộc loại 2 bằng 0,7 dự án thuộc loại 1; 01 dự án thuộc loại 3 bằng 0,4 dự án thuộc loại 1. Trong trường hợp số lượng dự án sau quy đổi lớn hơn 1 và không phải là số nguyên, số lượng dự án được làm tròn theo nguyên tắc: Làm tròn lên nếu chữ số bên phải dấu phẩy > 5; làm tròn xuống nếu chữ số bên phải dấu phẩy ≤ 5.

(Nhà đầu tư tham gia đấu giá tổng hợp các dự án đã thực hiện theo biểu mẫu số 01 "Các đối tác cùng thực hiện dự án"; mẫu số 02 "Năng lực tài chính của nhà đầu tư"; mẫu số 03 "Kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự" đính kèm).

b) Đối với cá nhân

- Đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và Điều 16 Luật Nhà ở năm 2023.

- Người tham gia đấu giá mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, điền đầy đủ thông tin vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo mẫu và hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.

- Phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế đáp ứng yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm đảm bảo các điều kiện đối với tổ chức khi tham gia đấu giá quy định tại khoản a, mục 4.2 phương án tại Quyết định 656/QĐ-UBND ngày 11/03/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

Trường hợp khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế thì Sở Nông Nghiệp và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 11 Điều 55 Nghị định 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

c) Các điều kiện khác để được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp

luật về đất đai được áp dụng đối với tất cả các thửa đất mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đang sử dụng trên địa bàn cả nước (*Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải kê khai danh sách các dự án có sử dụng đất mà nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất và cung cấp văn bản xác nhận không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai của cơ quan quản lý đất đai nơi có đất. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, đầy đủ, trung thực của danh sách kê khai và các văn bản xác nhận gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền*).

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất và tài sản trên đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam theo quy định của pháp luật và đáp ứng các điều kiện là cá nhân tham gia đấu giá.

2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

2.1 Hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên phát hành.

- Phiếu trả giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên phát hành.

- Quy chế đấu giá tài sản

- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá

2.2 Hồ sơ đăng ký của người tham gia đấu giá

a) Đối với tổ chức.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm 02 bộ bao gồm:

(1) Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên phát hành;

(2) Danh sách các dự án có sử dụng đất mà nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất và văn bản xác nhận của cơ quan quản lý đất đai nơi có đất về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (*đối với trường hợp đã chấp hành xong quyết định, bản án, nhà đầu tư tham gia đấu giá phải cung cấp tài liệu chứng minh*)

(3) Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư (*bản sao đăng ký doanh nghiệp hoặc tài liệu khác chứng minh tư cách pháp lý của nhà đầu tư*); có ngành nghề kinh doanh phù hợp để thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị hoặc Khu nhà ở.

(4) Giấy tờ tùy thân của người đại diện doanh nghiệp tham gia đấu giá; nếu ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá thì người được ủy quyền phải có giấy ủy quyền được công chứng theo quy định của pháp luật kèm theo giấy tờ tùy thân của người được ủy quyền.

(5) Tài liệu chứng minh có đủ điều kiện về vốn, năng lực tài chính để thực hiện đúng tiến độ đầu tư dự án; khả năng tài chính để thực hiện dự án theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28

tháng 11 năm 2023 và Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản.

- Báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; Trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước.

- Tài liệu chứng minh nguồn cung cấp tài chính, tín dụng cho nhà đầu tư (Mẫu số 04 “Cam kết nguồn cung cấp tài chính, tín dụng cho nhà đầu tư”).

- Văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật đối với phần nghĩa vụ tài chính còn lại (ngoài vốn chủ sở hữu) thuộc trách nhiệm thu xếp của nhà đầu tư kèm theo các tài liệu chứng minh thẩm quyền của người ký cam kết (Có tài liệu minh chứng kèm theo).

- Báo cáo phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án đang triển khai thực hiện (kèm theo tài liệu chứng minh, như các Quyết định chủ trương đầu tư dự án của cấp có thẩm quyền).

(6) Tài liệu chứng minh việc hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn đối với dự án, công trình, gói thầu:

- Dự án hoàn thành là dự án có toàn bộ hạng mục công trình được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Tài liệu chứng minh:

+ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc văn bản tương đương theo quy định của pháp luật về đầu tư, tương ứng trong từng thời kỳ;

+ Hợp đồng thi công xây dựng công trình; hợp đồng tư vấn giám sát;

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng kèm theo tài liệu minh chứng thẩm quyền của thành phần ký biên bản nghiệm thu;

+ Văn bản chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình, hạng mục công trình hoặc văn bản tương đương của cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng với từng thời kỳ;

+ Giấy phép môi trường được cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường.

- Dự án hoàn thành phần lớn là dự án thuộc một trong hai trường hợp sau: (i) Có tối thiểu 50% giá trị khối lượng công việc được nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp dự án chưa được nghiệm thu tối thiểu 50% giá trị khối lượng công việc thì phải có giá trị khối lượng công việc được nghiệm thu tối thiểu bằng **894.582** triệu đồng; (ii) Có tối thiểu 50% số lượng hạng mục công trình được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng từng phần theo giai đoạn thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Tài liệu chứng minh:

+ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt dự án đầu tư;

+ Hợp đồng thi công xây dựng công trình; hợp đồng tư vấn giám sát;

+ Biên bản nghiệm thu công việc xây dựng, giai đoạn thi công hoặc bộ phận công trình xây dựng hoặc biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình. Kèm theo tài liệu minh chứng thẩm quyền của thành phần ký biên bản nghiệm thu.

+ Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình, hạng mục công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có).

+ Giấy phép môi trường được cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường (nếu có).

- Gói thầu, hợp đồng hoàn thành là gói thầu, hợp đồng mà trong đó công trình, hạng mục công trình đã được nghiệm thu hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng. Tài liệu chứng minh:

+ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt dự án đầu tư; Quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (nếu có).

+ Hợp đồng thi công xây dựng công trình; hợp đồng tư vấn giám sát.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng kèm theo tài liệu minh chứng thẩm quyền của thành phần ký biên bản nghiệm thu.

- Gói thầu, hợp đồng hoàn thành phần lớn là gói thầu, hợp đồng đã hoàn thành và được nghiệm thu ít nhất 50% giá trị khối lượng công việc của công trình/hạng mục công trình. Tài liệu chứng minh:

+ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt dự án đầu tư; Quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (nếu có).

+ Hợp đồng thi công xây dựng công trình; hợp đồng tư vấn giám sát.

+ Biên bản nghiệm thu công việc xây dựng của công trình/ hạng mục công trình xây dựng kèm theo tài liệu minh chứng thẩm quyền của thành phần ký biên bản nghiệm thu.

b) Đối với cá nhân.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm 02 bộ bao gồm:

(1) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản, Phiếu trả giá theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên phát hành.

(2) Căn cước công dân, chứng minh thư nhân dân, Hộ chiếu còn thời hạn sử dụng (bản sao y).

(3) Giấy ủy quyền theo đúng quy định (trường hợp có ủy quyền) và căn cước công dân người được ủy quyền.

(4) Văn bản cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (theo mẫu 05 kèm theo).

2.3. Nộp hồ sơ tham gia đấu giá:

2.3.1 Nộp hồ sơ tham gia đấu giá trong thời hạn thông báo. Cụ thể:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá: Nộp trực tiếp tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản theo đúng thời hạn trong Thông báo đấu giá;

- Phiếu trả giá: Nộp trực tiếp tại Trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản hoặc qua đường bưu chính (**Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu.**) theo đúng thời hạn trong Thông báo đấu giá;

Phong bì đựng phiếu trả giá được coi là không hợp lệ nếu không có chữ ký của người trả giá tại các mép phong bì đựng phiếu.

Phong bì đựng phiếu trả giá chuyển đến Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên cần ghi rõ:

Họ tên, địa chỉ người tham gia đấu giá.

Tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên (PHONG BÌ ĐỰNG PHIẾU TRẢ GIÁ)

Nơi nhận: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên.

Địa chỉ: số 7, đường Cách Mạng Tháng 8, phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên.

Điện thoại: 02083.658.696 hoặc Đ/c Ninh 0982625266 hoặc Đ/c Hạnh 0977971430

2.3.2 Nộp hồ sơ đăng ký của người tham gia đấu giá:

- 02 bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá (Các loại giấy tờ CMND/CCCD/Hộ chiếu của người đăng ký tham gia đấu giá, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nếu có) và toàn bộ hồ sơ điều kiện theo Phương án đấu giá tại Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên. 02 bộ Hồ sơ của người tham gia đấu giá được niêm phong bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người tham gia đấu giá tại các mép của phong bì đựng hồ sơ). 02 bộ hồ sơ của người tham gia đấu giá được Nộp trực tiếp tại Trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản hoặc qua đường bưu chính trong thời hạn thông báo đấu giá tài sản. Cụ thể:

- **Người tham gia đấu giá nộp 02 Bộ hồ sơ có nội dung giống nhau, bên ngoài phong bì đựng hồ sơ cần ghi rõ:**

Họ tên, địa chỉ người tham gia đấu giá.

Tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên.

Nơi nhận: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên.

Địa chỉ: số 7, đường Cách Mạng Tháng 8, phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên.

Điện thoại: 02083.658.696 hoặc Đ/c Ninh 0982625266 hoặc Đ/c Hạnh 0977971430

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên không chịu trách nhiệm với những phong bì đựng phiếu trả giá, phong bì đựng hồ sơ của người tham gia đấu giá mà đơn vị bưu chính không phát đến Trung tâm hoặc phát đến Trung tâm không đúng thời hạn quy định.

2.4. Nộp đủ tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước trong thời hạn thông báo. Cụ thể:

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài

sản tỉnh Thái Nguyên. Số tài khoản: **117626256888** tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thái Nguyên.

Nội dung nộp tiền: “*Họ tên cá nhân hoặc tên tổ chức nộp tiền mua hồ sơ HĐ số 33/2025*”

Ví dụ: “ Công ty A nộp tiền mua hồ sơ HĐ số 33/ 2025”.

- Tiền đặt trước: Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp đủ tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên.

Tên tài khoản: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên.

Số tài khoản: **8501222678888** tại Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Nam Thái Nguyên.

Nội dung nộp tiền: “ *Họ tên cá nhân hoặc tên tổ chức nộp tiền đặt trước HĐ số 33/2025*”

Ví dụ: “ Công ty A nộp tiền đặt trước HĐ số 33/2025”.

2.5. Người đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản, nộp tiền hồ sơ, tiền đặt trước hợp lệ nhưng không trực tiếp tham gia phiên đấu giá được uỷ quyền cho người khác thay mình đấu giá. Giấy uỷ quyền phải hợp lệ và được giao cho đấu giá viên trước khi cuộc đấu giá bắt đầu.

2.6. Tài sản chỉ được đưa ra tổ chức đấu giá khi có đủ từ 02 hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đủ điều kiện.

3. Cách thức trả giá:

Giá khởi điểm: **1.337.746.486.850 đồng**

Bước giá: **5.000.000.000 đồng.**

Đối tượng: Tất cả người tham gia đấu giá đều phải trả giá.

Giá trả bằng giá khởi điểm cộng ít nhất một bước giá.

Trên phiếu trả giá mà số tiền ghi bằng chữ và ghi bằng số không trùng nhau thì lấy số tiền ghi bằng chữ làm kết quả trả giá.

Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ thông tin vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá, ký ghi rõ họ tên vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá và phiếu trả giá. Nếu là tổ chức ký, ghi rõ họ tên người đại diện theo pháp luật và đóng con dấu của tổ chức vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá và phiếu trả giá. Thông tin ghi trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá và các giấy tờ tùy thân khác phải trùng khớp với nhau.

IX. Tại buổi công bố giá:

Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; Đọc Quy chế cuộc đấu giá; Giới thiệu từng tài sản đấu giá; Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm Phát số cho người tham gia đấu giá; Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;

- Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu;

- Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá;

- Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân thì chỉ cần công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá;

- Công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.”

Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp.

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

X- Xử lý các trường hợp.

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;

- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- Nhận Ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

2. Các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước

- Khách hàng đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Thuộc trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá;

- Từ chối ký biên bản đấu giá;

- Khách hàng đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả;

- Người trúng đấu giá từ chối trúng đấu giá;

- Người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá và trong trường hợp kết quả đấu giá bị hủy.

3. Hủy kết quả đấu giá.

Thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và quy định tại khoản 9, khoản 11 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều Luật đất đai năm 2024.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quá trình tổ chức đấu giá đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác:

a, Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;

b, Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

c, Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;

d, Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

đ, Nhận uỷ quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận uỷ quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

e, Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

g, Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà các cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

h, Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

5. Xử lý tiền đặt trước:

- Đối với khách hàng không trúng đấu giá: Nhận lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền

đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá (Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai), người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Hình thức: Chuyển khoản và khách hàng chịu phí chuyển khoản.

- Đối với khách hàng trúng đấu giá: Tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ đối với tài sản trúng đấu giá.

Hình thức: Trung tâm nộp tiền vào Ngân sách theo quy định.

XI. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá

- Tham gia đấu giá đúng thời gian;
- Mang thẻ căn cước công dân/căn cước công dân/ hộ chiếu và giấy uỷ quyền (nếu có);
- Mang theo giấy nộp tiền đặt trước, nộp tiền hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá;
- Chấp hành sự điều hành của tổ chức đấu giá và đấu giá viên;
- Không đưa vũ khí, chất nổ, chất cháy và các hung khí vào phòng đấu giá;
- Không sử dụng các phương tiện thông tin liên lạc trong phòng đấu giá;
- Nếu có điều gì chưa rõ phải đăng ký phát biểu;
- Trong quá trình phiên đấu giá diễn ra, người tham gia đấu giá không được cầu kết, thông đồng đìm giá, gây rối, mất trật tự, ngăn cản phiên đấu giá.

XII. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- Ký biên bản đấu giá;
- Lập tờ khai theo quy định của Luật thuế: Tờ khai tiền sử dụng đất; tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất; tờ khai đăng ký mã số thuế (nếu có);
- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá và các khoản phí, lệ phí theo quy định của Nhà nước vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của cơ quan Thuế (trừ đi khoản tiền đặt cọc).
- Liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện nghĩa vụ trách nhiệm của người trúng đấu giá./.

XIII. Thời hạn nộp tiền.

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.
- Chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp toàn bộ số tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước.
- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

- Cơ quan thuế thông báo cho Sở Nông Nghiệp và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thu Trà



Thái Nguyên, ngày 25 tháng 3 năm 2025

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên thông báo đấu giá tài sản.

I. Người có tài sản: Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố Thái Nguyên.

Địa chỉ: Ngõ 277, đường CMT8, tổ 11, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

II. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên (Chi tiết tại Quy chế đấu giá ban hành kèm theo Quyết định số 123/QĐ-DGTS ngày 25/3/2023 được niêm yết tại Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Thái Nguyên, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên, Cổng thông tin đấu giá Bộ Tư pháp, tại nơi có tài sản đấu giá, tại nơi tổ chức đấu giá).

Nơi có tài sản: Phường Trưng Vương, tp Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

III. Giá khởi điểm, bước giá, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

Giá khởi điểm, bước giá để đấu giá thực hiện theo Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 21/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt giá khởi điểm và bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên. Cụ thể như sau:

1. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên là : **1.337.746.486.850** đồng (Một nghìn ba trăm ba mươi bảy tỷ bảy trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn tám trăm năm mươi đồng).

2. Bước giá: **5.000.000.000đ** (Năm tỷ đồng).

3. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: **1.000.000** đồng/hồ sơ.

4. Tiền đặt trước: 20% tổng Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên. Số tiền là: **267.549.297.370đ** (Hai trăm sáu mươi bảy tỷ năm trăm bốn mươi chín triệu hai trăm chín mươi bảy nghìn ba trăm bảy mươi đồng).

IV. Hình thức, phương thức đấu giá:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

V. Thời gian, địa điểm:

1. Thời gian, địa điểm xem tài sản: Từ 7h30' ngày 26/3/2025 đến 17h00' ngày 09/4/2025 (trong giờ hành chính) tại thực địa.

2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 7h30' ngày 26/3/2025 đến hết 11h30' ngày 10/4/2025 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm Dịch

vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên. Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên. Số tài khoản: **117626256888** tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thái Nguyên.

** Lưu ý: Khách hàng không trực tiếp đi mua, nộp hồ sơ phải có giấy ủy quyền cho người khác đi mua, nộp hồ sơ theo đúng thời hạn quy định. Khách hàng là tổ chức khi cử nhân viên đến mua hồ sơ đấu giá, nộp hồ sơ đấu giá trực tiếp tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên cần mang theo giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền của tổ chức mình (trừ trường hợp khách hàng đến mua hồ sơ đấu giá, nộp hồ sơ đấu giá là người đại diện theo pháp luật của tổ chức).*

3. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 7h30' ngày 26/3/2025 đến hết 11h30' ngày 10/4/2025 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên.

4. Thời gian, địa điểm chuyển hồ sơ của người tham gia đấu giá cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên: Ngày 11/4/2025 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên.

5. Thời gian Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá: Trước 17h00' ngày 18/4/2025.

6. Thời gian Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên thông báo riêng bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá: Từ ngày nhận được danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá đến 17h00' ngày 22/4/2025.

7. Thời gian, địa điểm nộp tiền đặt trước: Từ ngày người tham gia đấu giá nhận được thông báo của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá đến 17h00' ngày 24/4/2025. Người tham gia đấu giá nộp vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên.

Số tài khoản: **8501222678888** tại Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Nam Thái Nguyên.

8. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 9h30' ngày 26/4/2025 tại Phòng họp 5.3 Tầng 5 Khách sạn May Plaza Thái Nguyên (Địa chỉ: số 668, đường Phan Đình Phùng, phường Đồng Quang, tp Thái Nguyên).

VI. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Điều kiện người tham gia đấu giá.

1.1 Đối với tổ chức

- Đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, Điều 16, 35 và 36 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Người tham gia đấu giá mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, điền đầy đủ thông tin vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo mẫu và hồ sơ theo quy định (Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

- Phải có đủ điều kiện về vốn, năng lực tài chính để thực hiện đúng tiến độ đầu tư dự án; khả năng tài chính để thực hiện dự án theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023 và Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (có tài liệu chứng minh). Cụ thể:

+ Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án, tương ứng với số tiền là **178.916** triệu đồng (Một trăm bảy mươi tám tỷ, chín trăm mười sáu triệu đồng). Việc xác định vốn chủ sở hữu được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; Trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán. Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

+ Trường hợp nhà đầu tư đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có báo cáo phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án đang triển khai thực hiện đủ bảo đảm đủ phân bổ vốn chủ sở hữu tỷ lệ nêu trên cho từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

+ Trường hợp có hai (02) công ty trở lên sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án: Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã thực hiện 01 dự án loại 1 (hoặc số lượng dự án đảm bảo tương đương đối với loại 2, loại 3).

Cách xác định dự án như sau (Áp dụng quy định tại Thông tư 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh):

Dự án loại 1: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án khu nhà ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, dự án xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập để thực hiện dự án, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng 05 năm trở lại đây (tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá) và có tổng vốn đầu tư/tổng mức đầu tư tối thiểu là **536.749** triệu đồng (tối thiểu bằng 60% tổng vốn đầu tư của dự án)

Dự án loại 2: Dự án, gói thầu, hợp đồng thuộc ngành, lĩnh vực xây dựng khu đô thị, dự án khu nhà ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, dự án xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đã thực hiện với vai trò là nhà thầu xây lắp đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn, trong vòng 05 năm trở lại đây (tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá) và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- Có công trình, hạng mục công trình tương tự là công trình xây dựng nhà ở thương mại.

- Có giá trị tối thiểu là: **223.645** triệu đồng (bằng 25% tổng vốn đầu tư của dự án)

Dự án loại 3: Dự án, gói thầu, hợp đồng thuộc ngành, lĩnh vực xây dựng khu đô thị, dự án khu nhà ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, dự án xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ mà đối tác của nhà đầu tư tham gia với vai trò là nhà thầu xây lắp đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn, trong vòng 05 năm trở lại đây (tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá) và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- Có công trình, hạng mục công trình tương tự là công trình xây dựng nhà ở thương mại.

- Có giá trị tối thiểu là: **223.645** triệu đồng (bằng 25% tổng vốn đầu tư của dự án)

(*) Cách thức quy đổi các dự án: 01 dự án thuộc loại 2 bằng 0,7 dự án thuộc loại 1; 01 dự án thuộc loại 3 bằng 0,4 dự án thuộc loại 1. Trong trường hợp số lượng dự án sau quy đổi lớn hơn 1 và không phải là số nguyên, số lượng dự án được làm tròn theo nguyên tắc: Làm tròn lên nếu chữ số bên phải dấu phẩy > 5; làm tròn xuống nếu chữ số bên phải dấu phẩy ≤ 5.

(Nhà đầu tư tham gia đấu giá tổng hợp các dự án đã thực hiện theo biểu mẫu số 01 "Các đối tác cùng thực hiện dự án"; mẫu số 02 "Năng lực tài chính của nhà đầu tư"; mẫu số 03 "Kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự" đính kèm).

1.2 Đối với cá nhân

- Đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và Điều 16 Luật Nhà ở năm 2023.

- Người tham gia đấu giá mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, điền đầy đủ thông tin vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo mẫu và hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.

- Phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế đáp ứng yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm đảm bảo các điều kiện đối với tổ chức khi tham gia đấu giá quy định tại khoản a, mục 4.2 phương án này. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

Trường hợp khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế thì Sở Nông Nghiệp và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 11 Điều 55 Nghị định 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

1.3 Các điều kiện khác để được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp

luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai được áp dụng đối với tất cả các thửa đất mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đang sử dụng trên địa bàn cả nước (*Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải kê khai danh sách các dự án có sử dụng đất mà nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất và cung cấp văn bản xác nhận không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai của cơ quan quản lý đất đai nơi có đất. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, đầy đủ, trung thực của danh sách kê khai và các văn bản xác nhận gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền*).

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất và tài sản trên đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam theo quy định của pháp luật và đáp ứng các điều kiện là cá nhân tham gia đấu giá.

2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

2.1 Hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên phát hành.

- Phiếu trả giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên phát hành.

- Quy chế đấu giá tài sản

- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá

2.2 Hồ sơ đăng ký của người tham gia đấu giá

a) Đối với tổ chức.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm 02 bộ bao gồm:

(1) Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên phát hành;

(2) Danh sách các dự án có sử dụng đất mà nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất và văn bản xác nhận của cơ quan quản lý đất đai nơi có đất về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (*đối với trường hợp đã chấp hành xong quyết định, bản án, nhà đầu tư tham gia đấu giá phải cung cấp tài liệu chứng minh*)

(3) Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư (*bản sao đăng ký doanh nghiệp hoặc tài liệu khác chứng minh tư cách pháp lý của nhà đầu tư*); có ngành nghề kinh doanh phù hợp để thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị hoặc Khu nhà ở.

(4) Giấy tờ tùy thân của người đại diện doanh nghiệp tham gia đấu giá; nếu ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá thì người được ủy quyền phải có giấy ủy quyền được công chứng theo quy định của pháp luật kèm theo giấy tờ tùy thân của người được ủy quyền.

(5) Tài liệu chứng minh có đủ điều kiện về vốn, năng lực tài chính để thực hiện đúng tiến độ đầu tư dự án; khả năng tài chính để thực hiện dự án theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm

2023 và Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản.

- Báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; Trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước.

- Tài liệu chứng minh nguồn cung cấp tài chính, tín dụng cho nhà đầu tư (*Mẫu số 04 "Cam kết nguồn cung cấp tài chính, tín dụng cho nhà đầu tư"*).

- Văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật đối với phần nghĩa vụ tài chính còn lại (ngoài vốn chủ sở hữu) thuộc trách nhiệm thu xếp của nhà đầu tư kèm theo các tài liệu chứng minh thẩm quyền của người ký cam kết (*Có tài liệu minh chứng kèm theo*).

- Báo cáo phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án đang triển khai thực hiện (*kèm theo tài liệu chứng minh, như các Quyết định chủ trương đầu tư dự án của cấp có thẩm quyền*).

(6) Tài liệu chứng minh việc hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn đối với dự án, công trình, gói thầu:

- Dự án hoàn thành là dự án có toàn bộ hạng mục công trình được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Tài liệu chứng minh:

+ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc văn bản tương đương theo quy định của pháp luật về đầu tư, tương ứng trong từng thời kỳ;

+ Hợp đồng thi công xây dựng công trình; hợp đồng tư vấn giám sát;

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng kèm theo tài liệu minh chứng thẩm quyền của thành phần ký biên bản nghiệm thu;

+ Văn bản chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình, hạng mục công trình hoặc văn bản tương đương của cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng với từng thời kỳ;

+ Giấy phép môi trường được cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường.

- Dự án hoàn thành phần lớn là dự án thuộc một trong hai trường hợp sau: (i) Có tối thiểu 50% giá trị khối lượng công việc được nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp dự án chưa được nghiệm thu tối thiểu 50% giá trị khối lượng công việc thì phải có giá trị khối lượng công việc được nghiệm thu tối thiểu bằng **894.582** triệu đồng; (ii) Có tối thiểu 50% số lượng hạng mục công trình được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng từng phần theo giai đoạn thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Tài liệu chứng minh:

+ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt dự án đầu tư;

+ Hợp đồng thi công xây dựng công trình; hợp đồng tư vấn giám sát;

+ Biên bản nghiệm thu công việc xây dựng, giai đoạn thi công hoặc bộ phận công trình xây dựng hoặc biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình. Kèm theo tài liệu minh chứng thẩm quyền của thành phần ký biên bản nghiệm thu.

+ Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình, hạng mục công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có).

+ Giấy phép môi trường được cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường (nếu có).

- Gói thầu, hợp đồng hoàn thành là gói thầu, hợp đồng mà trong đó công trình, hạng mục công trình đã được nghiệm thu hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng. Tài liệu chứng minh:

+ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt dự án đầu tư; Quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (nếu có).

+ Hợp đồng thi công xây dựng công trình; hợp đồng tư vấn giám sát.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng kèm theo tài liệu minh chứng thẩm quyền của thành phần ký biên bản nghiệm thu.

- Gói thầu, hợp đồng hoàn thành phần lớn là gói thầu, hợp đồng đã hoàn thành và được nghiệm thu ít nhất 50% giá trị khối lượng công việc của công trình/hạng mục công trình. Tài liệu chứng minh:

+ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt dự án đầu tư; Quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (nếu có).

+ Hợp đồng thi công xây dựng công trình; hợp đồng tư vấn giám sát.

+ Biên bản nghiệm thu công việc xây dựng của công trình/ hạng mục công trình xây dựng kèm theo tài liệu minh chứng thẩm quyền của thành phần ký biên bản nghiệm thu.

b) Đối với cá nhân.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm 02 bộ bao gồm:

(1) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản, Phiếu trả giá theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên phát hành.

(2) Căn cước công dân, chứng minh thư nhân dân, Hộ chiếu còn thời hạn sử dụng (bản sao y).

(3) Giấy ủy quyền theo đúng quy định (trường hợp có ủy quyền) và căn cước công dân người được ủy quyền.

(4) Văn bản cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (theo mẫu 05 kèm theo).

2.3. Nội dung hồ sơ tham gia đấu giá:

* Nội dung hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn thông báo. Cụ thể:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá: Nộp trực tiếp tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản theo đúng thời hạn trong Thông báo đấu giá;

- Phiếu trả giá: Nộp trực tiếp tại Trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản hoặc qua đường bưu chính (Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu) theo đúng thời hạn trong Thông báo đấu giá;

Phong bì đựng phiếu trả giá được coi là không hợp lệ nếu không có chữ ký của người trả giá tại các mép phong bì đựng phiếu.

Phong bì đựng phiếu trả giá chuyển đến Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên cần ghi rõ:

Họ tên, địa chỉ người tham gia đấu giá.

Tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên (**PHONG BÌ ĐỰNG PHIẾU TRẢ GIÁ**)

Nơi nhận: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên.

Địa chỉ: số 7, đường Cách Mạng Tháng 8, phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên.

Điện thoại: 02083.658.696 hoặc Đ/c Ninh 0982625266 hoặc Đ/c Hạnh 0977971430

- 02 bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá (Các loại giấy tờ CMND/CCCD/Hộ chiếu của người đăng ký tham gia đấu giá, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nếu có) và toàn bộ hồ sơ điều kiện theo Phương án đấu giá tại Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên. 02 bộ Hồ sơ của người tham gia đấu giá được niêm phong bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người tham gia đấu giá tại các mép của phong bì đựng hồ sơ). 02 bộ hồ sơ của người tham gia đấu giá được nộp trực tiếp tại Trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản hoặc qua đường bưu chính trong thời hạn thông báo đấu giá tài sản. Cụ thể:

- Người tham gia đấu giá nộp 02 Bộ hồ sơ có nội dung giống nhau, bên ngoài phong bì đựng hồ sơ cần ghi rõ:

Họ tên, địa chỉ người tham gia đấu giá.

Tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên.

Nơi nhận: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên.

Địa chỉ: số 7, đường Cách Mạng Tháng 8, phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên.

Điện thoại: 02083.658.696 hoặc Đ/c Ninh 0982625266 hoặc Đ/c Hạnh 0977971430

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên không chịu trách nhiệm với những phong bì đựng phiếu trả giá, phong bì đựng hồ sơ của người tham gia đấu giá mà đơn vị bưu chính không phát đến Trung tâm hoặc phát đến Trung tâm không đúng thời hạn quy định.

3.2. Nộp đủ tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước trong thời hạn thông báo. Cụ thể:

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên. Số tài khoản: **117626256888** tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thái Nguyên.

Nội dung nộp tiền: “Họ tên cá nhân hoặc tên tổ chức nộp tiền mua hồ sơ HĐ số 33/2025”

Ví dụ: “ Công ty A nộp tiền mua hồ sơ HĐ số 33/2025”.

- Tiền đặt trước: Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp đủ tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên.

Tên tài khoản: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên.

Số tài khoản: **8501222678888** tại Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Nam Thái Nguyên.

Nội dung nộp tiền: “ *Họ tên cá nhân hoặc tên tổ chức nộp tiền đặt trước HĐ số 33/2025*”

Ví dụ: “ Công ty A nộp tiền đặt trước HĐ số 33/2025”.

VII. Quy định về phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ, cách ghi phiếu trả giá.

1. Quy định đối với phiếu trả giá:

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên phát hành và phải đáp ứng các yêu cầu sau:

+ Phiếu trả giá theo mẫu quy định do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên phát hành (có đóng dấu treo của Trung tâm).

+ Ghi đầy đủ các thông tin trên phiếu trả giá.

+ Người trả giá phải ký, ghi đúng họ, tên đệm và tên của mình trên phiếu trả giá.

+ Số tiền bằng số và bằng chữ ghi trong phiếu trả giá phải ghi đầy đủ, chính xác và thống nhất. Trường hợp số tiền bằng số và bằng chữ không thống nhất thì giá trả bằng chữ là kết quả trả giá.

+ Phiếu trả giá không được ghi bằng bút có mực màu đỏ và bút chì, không dùng bút xóa, không được ghi thêm các nội dung khác ngoài các nội dung đã có trong phiếu trả giá; phiếu không bị rách, nát.

+ Giá trả hợp lệ bằng giá khởi điểm cộng (+) ít nhất 01 bước giá.

- Phiếu trả giá không hợp lệ: là các phiếu trả giá không đáp ứng được các yêu cầu nêu trên đối với phiếu trả giá hợp lệ.

- Mỗi người tham gia đấu giá chỉ được trả giá 01 lần (01 phiếu trả giá) cho tài sản tham gia đấu giá.

2. Cách thức ghi phiếu trả giá:

- Chỉ những người tham gia đấu giá đã có phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản mới được ghi giá vào Phiếu trả giá (Trong trường hợp nhờ người ghi giá thay thì người tham gia đấu giá đã có phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải ký xác nhận vào phiếu trả giá).

- Giá trả trong phiếu trả giá phải cao hơn giá khởi điểm tối thiểu 01 bước giá.

VIII. Trình tự thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu:

- Trình tự thủ tục niêm phong thùng phiếu: Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên để bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

Việc Niêm phong thùng phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên thực hiện có sự giám sát của Đấu giá viên phụ trách hồ sơ đấu giá, đại diện bên có tài sản và được lập thành biên bản.

- Trình tự thủ tục mở niêm phong thùng phiếu: Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng

phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu.

Tổ chức, cá nhân có nhu cầu xin liên hệ tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên. Điện thoại: 02083.658.696 hoặc Đ/c Ninh 0982625266 hoặc Đ/c Hạnh 0977971430 . Địa chỉ: Số 7, đường CMT8, phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên./.

Niêm yết tại:

- Trung tâm PTQD TPTN;
- Trung tâm DVDGTS;
- Nơi bảo quản TS;
- Nơi tổ chức đấu giá;
- Lưu HS;

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thị Thu Trà

